



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Civile Centrale

Il giudice designato, dott.ssa Carla D'Ambrosio,
nel procedimento ex art. 700 c.p.c. iscritto al n. RG 4621/2019,
in esito alla trattazione scritta,
ha pronunciato la presente

ORDINANZA

La società ricorrente Primavera s.r.l. domanda la pronuncia del provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. volto ad ordinare alla Fondazione Museo dell'Industria e del Lavoro "*Eugenio Battisti*" il rilascio immediato dell' immobile di sua proprietà, sito in Rodengo Saiano, via del Commercio, n. 18, meglio descritto in ricorso. A tal fine deduce, quanto al *fumus*: che in data 26-7-2004, la Primavera s.r.l. stipulava contratto di (sub)locazione (essendo la stessa Primavera all'epoca utilizzatrice del bene in forza di contratto di leasing) con la European Fashion Center (oggi Franciacorta Retail s.r.l.) avente ad oggetto i locali siti in Rodengo Saiano, via Industriale n. 8 (al fine esclusivo di essere destinati alla struttura culturale denominata "Città delle macchine", realizzata dal Comune di Rodengo Saiano, facente parte del Museo dell'Industria e del Lavoro "*E. Battisti*" di Brescia); che in data 20 dicembre 2006 le parti dell'originario contratto di sublocazione (Primavera Srl e European Fashion Center Srl) stipulavano "Atto di integrazione" con il quale modificavano l'immobile oggetto dell'originario contratto, indicando quello sito in Rodengo Saiano, via del Commercio, 18; che il contratto prevedeva la durata di sei anni più sei rinnovabili ex art. 28 l. 392/78 e la facoltà della subconduttrice di concedere i locali in uso al Comune di Rodengo



Saiano; che, infatti, in data 26.7.2004 la subconduttrice stipulava con il Comune di Rodengo Saiano “Convenzione per concessione in comodato gratuito” dei locali in questione; che il contratto di comodato aveva la durata di dieci anni, con scadenza al 25.7.2014; che in data 16.4.2007 il Comune di Rodengo Saiano concedeva, a sua volta, in comodato i locali in questione alla Fondazione Museo dell’Industria e del Lavoro “E. Battisti”; che tale contratto prevedeva alla clausola n. 5 la scadenza del 25.7.2016 *“rinnovabili per altri dieci anni”* e la previsione che *“per i successivi anni dieci dovrà essere corrisposto canone di locazione il cui corrispettivo annuo sarà determinato dalle parti alla data di stipula del nuovo contratto”*; che in data 12.4.2016 il Comune di Rodengo Saiano comunicava alla Fondazione Musil che il contratto di comodato non sarebbe stato rinnovato alla scadenza prevista per il 25.7.2016; che in data 21.12.2016 la concedente Franciacorta Retail s.r.l. comunicava al Comune di Rodengo la cessazione degli effetti della convenzione per l’uso degli immobili e invitava la Primavera s.r.l. a concordare direttamente con la Fondazione Musil l’eventuale rilascio dell’immobile; che in data 29.12.2016 la Primavera s.r.l. chiedeva formalmente di essere reimmessa nel possesso dell’immobile ancora occupato dalla Fondazione Musil; che, in data 28.4.2017, la ricorrente diffidava Franciacorta Retail s.r.l., Fondazione Musil e Comune di Rodengo Saiano affinché provvedessero entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento della stessa, alla riconsegna dei locali in questione, nonché al versamento, a far data dal 22.12.2016 sino alla effettiva riconsegna, di un’indennità di occupazione mensile, liquidata sull’importo dell’ultimo canone corrisposto, cioè pari ad € 13.610,00 per un totale al 30.4.2017 di € 58.391,00; che seguivano trattative fra le parti finalizzate alla stipula di un contratto a titolo oneroso ovvero alla vendita dell’immobile; che, in data 14.6.2018 la ricorrente e Fondazione Musil sottoscrivevano un accordo secondo cui, qualora non fosse stato possibile stipulare



la vendita entro il 31.12.2018, le parti avrebbero stipulato, a far data dall'1.1.2019, formale contratto di locazione in assenza del quale la Fondazione Musil avrebbe liberato i locali; che, tuttavia, nessun contratto veniva formalizzato. In merito al *periculum in mora*, la ricorrente deduceva: che la mancata disponibilità dell'immobile (avente un valore di mercato stimato in oltre 2 milioni di euro) costituiva un pregiudizio irreparabile per le sorti della società ricorrente (già gravemente indebitata e con accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis LF in corso) impedendone la alienazione a terzi; che il mancato godimento del bene, protrattosi dopo la cessazione dei contratti di comodato, impediva altresì alla ricorrente di percepire il canone di locazione; che l'indennità concordata fra le parti di € 13.610,00 non veniva corrisposta per gli anni 2017 e 2018, di tal che la ricorrente era creditrice, a tale titolo, di oltre € 320.000,00; che il bilancio della Fondazione Musil, approvato per l'esercizio 2017, presentava perdite di € 22.800,00; che anche il bilancio per l'esercizio 2016 aveva chiuso in perdita; che, pertanto, vi era il fondato motivo di temere che per tutto il tempo necessario al riconoscimento della tutela in via ordinaria la ricorrente avrebbe subito un pregiudizio irreparabile derivante dalla mancata disponibilità dell'immobile, dalla rilevante entità del debito della resistente e dall'impossibilità di quest'ultima di soddisfarla. Ha chiesto, quindi, oltre al rilascio, anche la condanna della resistente del pagamento di una penale di € 500,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento di rilascio.

Si costituiva la Fondazione Musil contestando la sussistenza dei presupposti ex art. 700 c.p.c. e deducendo, in particolare: che il contratto di comodato prevedeva, alla clausola n. 5, la scadenza rinnovabile automaticamente per 10 anni, di tal che il godimento del bene era tutt'ora giustificato dall'intervenuto rinnovo; che nel giugno 2018 le parti avevano concordato il pagamento della somma *una tantum* di



€ 50.000,00 da parte della Fondazione in favore della ricorrente, a titolo di copertura degli oneri di gestione per gli anni 2017/2018; che fino al 31.12.2018 il godimento dell'immobile era stato ampiamente remunerato con il pagamento della somma complessiva di € 1.725.000,00 in favore della ricorrente di tal che la stessa non poteva accampare alcuna pretesa creditoria fino a tale data; che, pertanto non sussisteva il *periculum in mora* né la residualità della misura cautelare richiesta.

Chiedeva il rigetto del ricorso con favore di spese.

Dopo la prima udienza discussione venivano disposti plurimi rinvii per consentire alle parti di addivenire ad una soluzione conciliativa.

Fallito ogni tentativo di soluzione stragiudiziale della controversia il giudice autorizzava la discussione mediante trattazione scritta.

La resistente produceva accordo del 5.9.2019 con il quale, a suo dire, le parti regolavano l'intero rapporto.

La ricorrente contestava la produzione e gli effetti che ad essa venivano ricondotti dalla controparte. Contestava altresì la ritualità delle note depositate.

Il giudice designato, in esito alla trattazione scritta, pronunciava la seguente ordinanza.

Preliminarmente questo giudice osserva che nessuna lesione del contraddittorio si è prodotta ai danni della ricorrente, per effetto del deposito delle note di trattazione scritta da parte della resistente alle quali la stessa difesa della resistente ha potuto contraddire con nota di replica.

Nel merito, il ricorso è fondato e va accolto.

Sussiste il *fumus* della pretesa di rilascio basato essenzialmente sulla intervenuta cessazione del contratto di comodato datato 16.4.2007.

Si legge in tale accordo, alla clausola n. 5, che “*il presente contratto di comodato ad uso gratuito avrà scadenza il 25.7.2016, rinnovabili per altri dieci anni. Per i*



successivi anni dieci dovrà essere corrisposto canone di locazione il cui corrispettivo annuo sarà stabilito dalle parti alla data di stipula del nuovo contratto”.

La lettura testuale di tale clausola impone di ritenere certamente cessato il contratto di comodato, stante l'intervenuta decorrenza del termine. Nessuna rinnovazione tacita è configurabile poiché smentita dal tenore letterale del capoverso della medesima clausola che subordina la prosecuzione del rapporto, non solo alla determinazione di un corrispettivo, ma anche e principalmente alla stipula di un nuovo contratto, dunque alla manifestazione di una nuova volontà negoziale.

E una simile volontà non pare possa essere rilevata, ai fini che qui ci occupano, nella scrittura privata del 14.6.2018, sottoscritta da Musil e Primavera s.r.l.

Invero, sebbene in tale accordo si dia atto della intervenuta scadenza del contratto di comodato e della necessità di individuare una nuova regolamentazione del rapporto, tuttavia in esso le parti si limitarono a regolare esclusivamente il godimento dell'immobile e l'eventuale indennizzo spettante alla proprietaria maturati per gli anni 2017/2018. Ciò si evince chiaramente dal tenore letterale della clausole 1 e 2 che si riferiscono unicamente alle suddette annate e prevedono espressamente che in nessun modo la pattuizione potrà essere riferita all'anno 2019. A dirimere ogni dubbio vi è poi la clausola 4 la quale prevede espressamente che in caso di fallimento della trattativa finalizzata alla vendita dell'immobile in favore della Fondazione Musil entro la fine dell'anno 2018 ***“a decorrere dal 1.1.2019 ed inderogabilmente entro il giorno 31.1.2019, dovrà essere sottoscritto un formale contratto di locazione tra Musil e la proprietà ovvero nella denegata ipotesi non si trovasse un accordo, Musil dovrà rilasciare i locali”.***



Risulta evidente, quindi, come il termine ultimo per la regolamentazione definitiva (mediante la vendita dell'immobile o la stipula di un contratto di locazione formale) del rapporto tra le parti fosse il 31.1.2019.

Essendo ad oggi (e pure alla data di deposito del ricorso) tale termine spirato senza che sia intervenuto alcun negozio giuridico di quelli prospettati dalle parti, deve ritenersi che sia venuto meno il titolo giustificato del godimento dell'immobile in favore della Fondazione Musil. A riprova di ciò vi è la stessa produzione, effettuata dalla difesa della Fondazione in sede di discussione (doc. 12) e contestata dalla difesa della ricorrente, attestante la proposta irrevocabile formulata dalla Fondazione di acquisto dell'immobile. Detta proposta, infatti, come in essa espressamente stabilito, non solo non acquisirà valore di preliminare di vendita, anche se accettata dalla Primavera s.r.l., ma dimostra vieppiù come ad oggi nessun contratto di compravendita o di locazione sia stato perfezionato dalle parti.

Sulla scorta delle suesposte considerazioni deve ritenersi che la permanenza della Fondazione Musil nell'immobile originariamente e concessole in comodato sia priva di titolo giustificativo.

Sussiste altresì il *periculum in mora*.

Deve essere valorizzato l'interesse perseguito dalla società ricorrente, dedita essenzialmente alla gestione di beni immobili, che è quello di ricollocare il bene sul mercato, alienandolo a terzi o concedendolo nuovamente in locazione, per realizzare gli specifici obbiettivi economici connessi con l'attività imprenditoriale esercitata. Nel caso in esame, poi, la presentazione della domanda ex art. 182 bis LF impone di ritenere che l'obbiettivo primario della Primavera Srl sia, oggi, quello di riequilibrare la propria situazione patrimoniale e finanziaria, in vista della liquidazione (come si legge nel bilancio di esercizio 2017).



Irreparabile va quindi ritenuto il pregiudizio all'attività di impresa della ricorrente ed all'interesse alla gestione ordinaria delle proprie risorse in vista dell'approvazione dell'accordo di ristrutturazione.

In tale ottica, la norma di cui all'art. 700 cod. proc. civ. deve essere interpretata alla luce del principio costituzionale della "ragionevole durata del processo" sicché il pregiudizio imminente e irreparabile deve essere ravvisato anche nei casi in cui, a fronte dell'interesse, sopra appurato, del proprietario concedente all'immediato rilascio, colui che occupa senza titolo l'immobile persista nel suo comportamento, approfittando dell'inevitabile durata del procedimento ordinario, senza neppure fornire serie garanzie in relazione alla futura corresponsione di un indennizzo, stante la precaria situazione economica della stessa Fondazione Musil che ha riportato perdite negli ultimi due bilanci disponibili.

A ciò si aggiunga che, come sopra rilevato, l'ultima proposta di pagamento dell'indennità di occupazione risale al settembre 2019 e non è stata seguita né dalla stipula di un formale contratto di locazione, né dalla stipula del contratto di vendita. Al contrario, detta proposta risulta subordinata alla stessa approvazione (non ancora espressa) da parte degli "organi di competenza per Fondazione Musil", il che connota di evidente incertezza la stessa volontà della proponente di regolarizzare la propria permanenza nell'immobile altrui.

Per tutte le suesposte considerazioni il ricorso va accolto.

Deve quindi ordinarsi alla convenuta l'immediato rilascio dell'immobile in questione.

Non si provvede all'assegnazione in favore della ricorrente della pretesa penale per ogni giorno di ritardo, poiché trattasi di domanda inammissibile.

Ed invero, l'art. 614 bis c.p.c., nel prevedere che il giudice fissi una somma di denaro per ogni violazione del provvedimento di condanna, limita tale strumento alla sola attuazione degli obblighi di fare infungibile o di non fare, non contemplando gli obblighi di rilascio. La norma, tesa essenzialmente a riconoscere



l'applicabilità di una sanzione in ambito civilistico, nell'ottica di rendere efficace l'attuazione delle statuizioni giudiziali, ha evidente carattere eccezionale e non è suscettibile di applicazione analogica.

La particolarità delle questioni giuridiche trattate, unitamente al comportamento collaborativo della resistente, teso alla definizione conciliativa della controversia, giustifica la declaratoria di integrale compensazione delle spese del procedimento.

P.Q.M.

visti gli artt. 669 *octies* e 700 c.p.c.;

ordina alla FONDAZIONE MUSEO INDUSTRIA E DEL LAVORO "EUGENIO BATTISTI", in persona del legale rappresentante *pro- tempore*, il rilascio immediato degli immobili siti in comune di Rodengo Saiano (BS), via del Commercio, meglio descritti in ricorso e di proprietà della ricorrente PRIMAVERA SRL, liberi da cose e persone anche interposte, nella disponibilità della stessa ricorrente;

compensa le spese del procedimento.

Si comunichi.

Brescia, 3.6.2020.

Il g. des.

Carla D'Ambrosio

"Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209"

